

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE ALARÓ

2329 *Resolución formal convenio urbanístico parcelas 77 y 78 del polígono 3*

Resolución formal del convenio urbanístico sobre las parcelas 77 y 78 del polígono 3, devolución de la cantidad entregada a cuenta, y desestimación de pago de gastos de redacción de la adaptación de las normas de planeamiento al Plan territorial insular.

(Exp. nº 3060-2005).

El Pleno del ayuntamiento, con el quórum de la mayoría absoluta, en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2016, ha adoptado el siguiente acuerdo.

1. Hechos.

Convenio urbanístico entre este ayuntamiento y Construcciones Abisa, S.L.U., y Antonio Parrilla Núñez, sobre el cambio de clasificación de las parcelas 77 y 78 del polígono 3, aprobado por acuerdo del pleno del ayuntamiento de 21 de julio de 2005 (publicado en el Butlletí Oficial de les Illes Balears nº 125, de 25.08.2005).

Justificante expedido por la tesorería municipal el 12 de agosto de 2005, acreditativo de haber recibido de Construcciones Abisa, S.L.U., y Antonio Parrilla Núñez, la cantidad de 60.000,00 € mediante cheque institucional identificado. Acuerdo del pleno del ayuntamiento de 9 de noviembre de 2005, por el cual se desestiman los recursos de reposición contra dicho convenio urbanístico, interpuestos por el grupo municipal PSM-EN i por Juan Pedro Munar Arrom.

Decisión firme del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Número 1 de Palma de Mallorca, de 18 de septiembre de 2006, por la cual se acuerda tener a Juan Pedro Munar Arrom por desistido en el recurso contencioso-administrativo, procedimiento nº 255/2005 1, que había interpuesto contra los acuerdos del pleno del ayuntamiento de 21 de julio de 2005, de aprobación del convenio urbanístico, y de 9 de noviembre de 2005, de desestimación del recurso de reposición contra el convenio.

El día 23 de enero de 2006 (registro de entrada nº 323, de 23.01.2006) Antonio Parrilla Núñez, en cumplimiento de las previsiones del convenio urbanístico, presentó los documentos técnicos de la modificación puntual de las Normas subsidiarias de planeamiento urbanístico municipal, NNSS, para "Adaptació al Pla Territorial Insular de Mallorca", redactados por el arquitecto Josep A. Reynés Martorell; (exp. municipal nº 323-2006).

El 10 de octubre de 2006, atendiendo las indicaciones que para subsanar deficiencias técnicas había comunicado verbalmente el aparejador municipal, se presentó el plano "APR 04". En esa misma fecha, el aparejador municipal informó favorablemente la documentación gráfica y escrita para adaptar les NNSS al Plan Territorial Insular de Mallorca (PTM).

El 1 de diciembre de 2006, complementando la documentación técnica, por cuenta del redactor de la modificación se presentaron los siguientes documentos: Memoria justificativa de la adaptación, y Ordenanzas de edificación de las Normas urbanísticas.

Acuerdo del pleno del ayuntamiento de 29 de marzo de 2007, por el cual se aprobó una nueva redacción de la estipulación segunda, del siguiente tenor: "Simultáneamente a la tramitación de la adaptación, el ayuntamiento de Alaró tramitará la modificación puntual del planeamiento municipal, para clasificar la parcela 77 como terrenos urbanos, delimitados en una unidad de ejecución, de uso residencial ...", (publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears nº 58, de 19.04.2007).

Acuerdo del pleno del ayuntamiento de 29 de marzo de 2007, por el cual se aprobó inicialmente la modificación de las Normas subsidiarias de planeamiento urbanístico municipal (adaptación al PTIM, ampliación de suelo urbano parcela 77 polígono 3, y otras modificaciones), de acuerdo con la documentación redactada por el arquitecto Josep Reynés Martorell. NO se ha continuado la tramitación de este procedimiento.

Acuerdo del pleno del ayuntamiento de 16 de julio de 2015, por el que se aprueba provisionalmente la modificación de las Normas subsidiarias de planeamiento urbanístico (exp. nº 5944-2013). Modificación que NO incluye el cambio de clasificación de la parcela 77 del polígono 3, es decir NO se clasifica como suelo urbano.

Petición de devolución de cantidad y de pago de indemnización de Antonio Parrilla Núñez, de 22 de junio de 2015 (registro de entrada nº 3122, de 22.06.2015), acompañada de copia de documentación.



Trámite de información previa a Construcciones Abisa, S.L.U., (reg. de salida nº 2636, de 09.10.2015; notificado el 23.10.2015). Sin alegaciones.

Período de prueba, con requerimiento de facturas por trabajos relativos a la adaptación de las normas de planeamiento urbanístico al Plan territorial insular de Mallorca (exp. nº 1492-2007), y de justificantes de pago; (reg. de salida nº 3223, de 30.11.2015, notificado a Antonio Parrilla Núñez el 01.12.2015; reg. de salida nº 3224, de 30.11.2015, intentada la notificación Construcciones Abisa, S.L.U.; y reg. de salida nº 3225, de 30.11.2015, notificada al arquitecto redactor Josep Antoni Reynés Martorell el 03.12.2015). NO se han presentado justificantes en el período de prueba.

Trámite de audiencia en el procedimiento de compensación de gastos de redacción de la adaptación de las NNSS, (reg. de salida nº 123, de 18.01.2016, notificado a Antonio Parrilla Núñez el 19.01.2016; reg. de salida nº 124, de 18.01.2016, intentada la notificación Construcciones Abisa, S.L.U.). NO se han presentado alegaciones en el plazo de audiencia.

Trámite de audiencia en el procedimiento de resolución formal del convenio urbanístico de las parcelas 77 y 78 del polígono 3, y devolución de la cantidad entregada a cuenta, (reg. de salida nº 535, de 10.02.2016, notificado a Antonio Parrilla Núñez el 10.02.2016; reg. de salida nº 534, de 10.02.2016, notificado al representante de Construcciones Abisa, S.L.U., el 10.02.2016).

Alegaciones de Antonio Parrilla Núñez (reg. de entrada nº 680, de 11.02.2016 y reg. de entrada nº 681, de 11.02.2016, con copias de documentación).

Alegaciones de Construcciones Abisa, S.L.U., representada por Santos Parrilla Núñez, de 22 de febrero de 2016 (registro de entrada nº 866, de 22.02.2016), presentadas en tiempo y forma. De las mismas se ha dado cuenta a la comisión informativa y de control general en sesión del pasado día 22 de febrero.

2. Fundamentos de derecho.

Artículos 18 y 19 de la Ley balear 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, sobre los convenios urbanísticos de planeamiento.

Art. 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, respecto la prueba.

3. Acuerdo.

El pleno del ayuntamiento, en ejercicio de la competencia que le confiere el artículo 22,2,c de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, por unanimidad y con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación (art. 47,3 II de la Ley /1985, de 2 de abril), acuerda:

- Resolver formalmente el convenio urbanístico entre este ayuntamiento y Construcciones Abisa, S.L.U., y Antonio Parrilla Núñez, de 21 de julio de 2005, sobre el cambio de clasificación de las parcelas 77 y 78 del polígono 3, porque el ayuntamiento conserva la plena potestad de planeamiento y porque la parcela 77 del polígono 3, no cumple los parámetros establecidos en la norma 10,1 del Plan territorial insular de Mallorca, para nuevas clasificaciones como suelo urbano.

- Devolver la cantidad de entregada a cuenta por los promotores (60.000,00 €), de la siguiente forma:

- 30.000,00 € a Construcciones Abisa, S.L.U., más 720,11 € en concepto de intereses correspondientes al período 22.06.2015 (fecha de la presentación de la solicitud de devolución) a 09.03.2016 (fecha prevista para el pago mediante transferencia a la cuenta bancaria que indique la promotora).
- 30.000,00 € a Antonio Parrilla Núñez, más 720,11 € en concepto de intereses correspondientes al período 22.06.2015 (fecha de la presentación de la solicitud de devolución) a 09.03.2016 (fecha prevista para el pago mediante transferencia a la cuenta bancaria que indique el promotor).

Se aplica a la cantidad entregada a cuenta el tipo del interés legal del dinero, porque aunque la estipulación quinta del convenio urbanístico preveía que “el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones .../... dará lugar al resarcimiento a favor de los promotores de las cantidades entregadas a cuenta (excluyéndose expresamente el pago de intereses)”, esta exclusión debería operar sólo en el caso de haber retornado la cantidad entregada a cuenta en el momento de la petición de devolución, lo que se prevé para casi nueve meses después.

- Desestimar la petición de resarcimiento de los gastos de redacción y elaboración de la adaptación de las Normas subsidiarias de planeamiento al Plan territorial insular de Mallorca (expedientes de 2006 y 2007), porque:

La factura de DLRA, S.L., núm. 14, de 29.09.2005, a Antonio Parrilla Núñez, tiene como concepto “gestión, seguimiento y aprobación del convenio con el ayuntamiento de Alaró” y, en consecuencia, no corresponde a redacción y elaboración de la adaptación de las normas de planeamiento al Plan territorial (estipulación quinta del convenio urbanístico de 21 de julio de 2005).





La factura de RNSR, núm. 07, de 27.01.2005, a Antonio Parrilla Núñez, lo es en concepto de “plano topográfico y proyecto de vial de las parcelas catastrales nº 77 y 78, polígono 3 de Alaró”, y no corresponde tampoco a redacción y elaboración de la adaptación de las normas de planeamiento al Plan territorial; además, la fecha de emisión es claramente anterior a al del convenio urbanístico.

La “Propuesta de honorarios para la adaptación de las Normas subsidiarias de Alaró al Plan Territorial de Mallorca”, del arquitecto JARM, de agosto de 2005, y sin firma, no es una factura.

El documento de fecha 26.01.2007 en el que el arquitecto JARM firma haber recibido a cuenta, de Antonio Parrilla i Abisa, S.L., la cantidad total de 23.700 €, no es una factura, y además incluye conjuntamente y sin detalle la modificación puntual del planeamiento en las parcelas 77 y 78 del polígono 3 (Camp Roig).

El documento de fecha 25.11.2005 en el que AP firma haber recibido a cuenta de servicios prestados (adaptación NNSS), de Antonio Parrilla, no es una factura.

- Desestimar las alegaciones de Construcciones Abisa, S.L.U., por los siguientes motivos:

En relación a la afirmación de que no se dio contestación a su petición de cumplimiento del convenio urbanístico, presentada en el trámite de información pública de la aprobación inicial de la modificación de las Normas subsidiarias de planeamiento (expte. nº 5944-2013), en dicho expediente consta el intento de notificación por el servicio de Correos y Telégrafos, dos veces, en el domicilio indicado por la interesada (artículo 59,2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común).

En el informe técnico y jurídico de 12 de marzo de 2015 (folio 651 del expediente nº 5944-2013) en base al cual se desestimó la petición indicada en el párrafo anterior, se señala:

“Procede desestimar la petición de la solicitante dado que los terrenos de la referida parcela catastral (parcela 77) actualmente tienen la categoría de suelo rústico; y en la presente adaptación del planeamiento al Plan territorial insular de Mallorca y modificaciones puntuales no se han previsto nuevos crecimientos, dado que actualmente quedan pendientes de desarrollar unidades de actuación creadas con la revisión del planeamiento el año 2003. Por otra parte, la referida parcela no cumple con los requisitos establecidos en la norma 10 del Plan territorial insular de Mallorca, sobre la delimitación del suelo urbano.

Por otra parte, el solicitante interesa que la parcela 78, actualmente clasificada como de suelo rústico de régimen general, se destine a uso de aparcamiento. Procede desestimar la alegación, dado que la ubicación del referido aparcamiento no resulta el lugar más adecuado, ya que su implantación es en suelo rústico, y está alejada del centro de la malla urbana.”

El ayuntamiento puede no incorporar al planeamiento las condiciones urbanísticas pactadas en un convenio, por razones fundadas en el interés general; la potestad de planeamiento ha de actuarse según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible; el derecho a variar está ligado a que en la consideración del interés público municipal debe tenerse en cuenta la adaptación a circunstancias cambiantes y es evidente que las circunstancias urbanísticas, inmobiliarias y económicas no son las mismas que en 2003.

En la memoria justificativa de la modificación del planeamiento de 2015 se indica:

“Se pretende con la presente normativa modificada lo siguiente:

.../...

4.- Adaptar los diferentes equipamientos existentes a las necesidades reales de la población detectadas.

No se prevén nuevos crecimientos de suelo urbano, dado que el incremento poblacional (2003-2013) no ha agotado el suelo urbano creado con la revisión del planeamiento aprobada el año 2003.

.../...

La evolución poblacional de los últimos diez años se ha ido moderando comparativamente con los diez años anteriores. De hecho en los últimos dos años la población ha quedado estabilizada. El suelo vacante existente en el 2003 y los desarrollos posteriores han absorbido sin problemas las variaciones poblacionales de los últimos años. De las unidades de crecimiento previstas, únicamente se ha desarrollado una con la creación de dos viviendas nuevas. El resto de unidades de crecimiento están en fase de urbanización o sin iniciar su desarrollo.

Por tanto, no resulta necesario desarrollar nuevo suelo de crecimiento ni nuevas infraestructuras ya que se está lejos aún del techo



poblacional previsto en la normativa en vigor.”

Y en la misma memoria justificativa, en el apartado dedicado a “Infraestructuras públicas”, se recoge:

“.../... Con la presente modificación de la normativa no se crean nuevas infraestructuras, al contrario. En algunos casos se reordenan de forma más razonable las existentes, se dotan de nuevos usos para dar cobertura a nuevas necesidades y en otras se desclasifican vista que no son necesarias o la imposibilidad de su ejecución.

- Se mantiene una red de espacios destinados a aparcamientos públicos.

.../...”

Asimismo, como se señala en la sentencia nº 171/2002, de 22 de febrero, de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de les Illes Balears: “la extensa discrecionalidad administrativa en la formulación y alteración del planeamiento urbanístico no siempre puede merecer la calificación de discrecionalidad “técnica” entendida como juicio de oportunidad entre soluciones técnico-urbanísticas, sino que en muchas ocasiones implica toma de decisiones sobre el modelo territorial a desarrollar, lo que tiene un componente de juicio de oportunidad de configuración social a decidir por quienes gozan de legitimación democrática para ello, en virtud de su condición de representantes de la voluntad popular”.

- Iniciar la tramitación del expediente de responsabilidad patrimonial por indemnización de daños y perjuicios, si procede, con la tramitación prevista en el Real decreto 429/1993, de 26 de marzo, reglamento de los procedimientos de las administraciones públicas en materia de responsabilidad patrimonial, y con la consulta preceptiva al Consell Consultiu de les Illes Balears, (art. 18,12,a de la Ley balear 5/2010, de 16 de junio).

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos.

Recursos.

Contra este acuerdo, que es definitivo en vía administrativa, se pueden interponer, alternativamente, los recursos siguientes:

- a. Directamente el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears (BOIB).
- b. El recurso de reposición potestativo ante el pleno del ayuntamiento, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo. Contra la desestimación por silencio del recurso de reposición, que se producirá por el transcurso de un mes desde su presentación sin que se haya resuelto expresamente ni se haya notificado, podrá interponerse el recurso contencioso administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, en el plazo de seis meses, contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si procede, cualquier otro recurso que se estime pertinente. De conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa y de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Alaró, a 2 de marzo de 2016.

La alcaldesa,
Aina Maria Munar Isern

